

傅永忠名下

位于诸暨市暨阳街道环城北路90号滨江华都6幢1单元1601室、

1701室住宅房地产估价报告

绍荣房估字（2022）第 S023号

房地产估价报告

估价项目名称：傅永忠名下位于诸暨市暨阳街道环城北路90号滨江华都6幢1单元1601室、1701室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：浙江省诸暨市人民法院

房地产估价机构：绍兴荣信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：姚春英 注册号3319980087

余晓明 注册号3320200156

估价报告出具日期：二零二二年六月七日

估价报告编号：绍荣房估字（2022）第 S023号

致估价委托人函

浙江省诸暨市人民法院：

根据贵方的委托要求，我公司派估价人员于二零二二年六月六日对估价对象进行了实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

估价人员根据国家和地方的有关评估管理规定，选用比较法，对傅永忠所有的位于诸暨市暨阳街道环城北路90号滨江华都6幢1单元1601室、1701室住宅房地产进行估价，估价目的为司法裁决提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象房屋证载建筑面积合计为277.06平方米（其中1601室、1701室建筑面积均为138.53平方米，另有3号地下车库13#、15#、16#车位，面积合计为40.95平方米），土地使用权面积合计为33.24平方米（其中1601室、1701室土地使用权面积均为16.62平方米）。估价人员遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照严谨的估价程序，经过仔细的分析测算，确定估价对象房地产在价值时点（二零二二年六月六日）的市场价值为人民币495.4万元，大写为人民币肆佰玖拾伍万肆仟元整。具体明细如下：

估价结果明细表

序号	项目	建筑面积 (m ²)	折合单价(元/m ²)	总价 (万元)
1	滨江华都6幢1单元1601室	138.53	17361	240.5 (含固定装修和13#车位价值)
2	滨江华都6幢1单元1701室	138.53	18401	254.9 (含固定装修和15#、16#车位价值)
合计 (万元)		495.4		
合计大写金额		肆佰玖拾伍万肆仟元整		

本次评估价值不包含评估对象所有权人交易中应缴纳的各项税费。
本估价结果受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
本估价报告的使用期限为自二零二二年六月七日起壹年。
特此函告

绍兴荣信房地产土地评估有限公司

法定代表人：姚春英

二零二二年六月七日

目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、限制条件	2
第三部分 房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价依据	7
八、估价原则	7
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
第四部分 附件	10
附件一、估价委托书（复印件）	10
附件二、估价对象位置图	10
附件三、估价对象实地查勘情况和实景照片	10
附件四、《房屋所有权证》（复印件）	10
附件五、《国有土地使用证》（复印件）	10
附件六、《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明》（复印件）	10
附件七、房地产估价机构营业执照（副本复印件）	10

附件八、房地产估价机构估价备案证书（复印件） 10
附件九、注册房地产估价师估价资格证书（复印件） 10



第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》以及《房地产估价基本术语标准》的规定进行工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师姚春英于二零二二年六月六日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

7、如当事人对本评估报告有异议，应在收到之日起五日内向浙江省诸暨市人民法院书面提出。

姓名	注册号	签名	签名日期
姚春英	3319980087		2022年6月7日
余晓明	3320200156		2022年6月7日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查,本估价报告以估价委托人提供的估价对象资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提。

3、估价对象在合法前提下,按其规划用途使用能够产生最高最佳效益,并在未来以此用途持续使用为前提。

4、我们仅对估价对象作一般性实地查勘,仅对估价对象外观、使用状况、周边区位状况进行了查勘,并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试,故不能确认其有无内部缺陷。本估价报告以其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

5、本报告中没有未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设。

二、限制条件

1、本报告仅作为司法裁决提供价值参考依据,如果改变估价目的,则评估价值应进行相应调整直至重新估价。

2、估价报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容导致的损失不负任何责任。

3、未经本估价机构书面同意,不得向估价委托人和报告使用方之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容,本报告亦不得用于本次估价目的之外的其他用途,未经许可不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告使用期限自估价报告出具之日起壹年。如果使用本报告估

价结果的时间与估价报告出具之日相差壹年或以上,我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

5、估价对象是否存在水电费和物业费,请至相关单位自行查询;本次评估价值未扣除可能存在的未缴纳的水电费和物业费,提请报告使用方注意。

6、估价人员现场勘查时发现估价对象1601室、1701室打通使用,1701室入户门已封闭,需从1601室出入,提请报告使用方注意。

本报告由绍兴荣信房地产土地评估有限公司负责解释。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：浙江省诸暨市人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：绍兴荣信房地产土地评估有限公司

住 所：浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路575号1幢901室
第6间

法定代表人：姚春英

备案等级：贰级

备案证书编号：浙建房估证字[2018]014号

联系电话：0575-83109062

三、估价目的

为司法裁决提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象界定

本次估价对象为傅永忠所有的位于诸暨市暨阳街道环城北路90号滨江华都6幢1单元1601室、1701室，房屋证载建筑面积合计为277.06平方米（其中1601室、1701室建筑面积均为138.53平方米，另有3号地下车库13#、15#、16#车位，面积合计为40.95平方米），土地使用权面积合计为33.24平方米。本次评估估价对象范围包含室内固定装饰装修、水电设施、地下车位等，不包含室内家具家电、中央空调等可移动设施设备。

2、区位状况

估价对象位于诸暨市暨阳街道环城北路90号滨江华都6幢1单元1601室、1701室，所处小区东至暨北路，南临环城北路，西至道路，北至道路，周围基础设施较完善，公共服务设施较齐全，附近有世纪花城、安康家园、祥生府等住宅区，居住氛围及人文环境较好，自然环境及景观较好，附近有医院、学校、银行网点等设施，附近有诸暨16路、诸暨23路、诸暨52路等公交线路通过，公共交通便捷度较好。

3、权益状况

估价对象1601室权益状况详见下表：

房地产坐落		诸暨市暨阳街道环城北路90号滨江华都6幢1单元1601室			
建筑物	《房屋所有权证》号	房权证诸字第 F0000018623号	房屋所有权人	傅永忠	
	建筑面积 (m²)	138.53	套内建筑面积 (m²)	/	
	设计用途	住宅	登记时间	2008-04-21	
	附记	另有：3号地下车库13#车位一个。面积13.65平方米（计建筑面积）			
土地	《国有土地使用证》号	诸暨国用（2008）第90104522号	土地使用权人	傅永忠	
	地类（用途）	住宅用地	使用权类型	出让	
	终止日期	2074年8月1日			
	使用权面积 (m²)	16.62	其中	独用面积 (m²)	/
			分摊面积 (m²)	16.62	
他项权利	无				

估价对象1701室权益状况详见下表：

房地产坐落		诸暨市暨阳街道环城北路90号滨江华都6幢1单元1701室			
建筑物	《房屋所有权证》号	房权证诸字第 F0000018622号	房屋所有权人	傅永忠	
	建筑面积 (m²)	138.53	套内建筑面积 (m²)	/	
	设计用途	住宅	登记时间	2008-04-21	
	附记	另有：3号地下车库15#车位一个。面积13.65平方米（计建筑面积） 3号地下车库16#车位一个。面积13.65平方米（计建筑面积）			
土地	《国有土地使用证》号	诸暨国用（2008）第90104523号	土地使用权人	傅永忠	
	地类（用途）	住宅用地	使用权类型	出让	
	终止日期	2074年8月1日			
	使用权面积 (m²)	16.62	其中	独用面积 (m²)	/
			分摊面积 (m²)	16.62	
他项权利	无				

4、土地实物状况

宗地坐落于诸暨市暨阳街道环城北路90号滨江华都6幢1单元1601室、

1701室，土地使用权面积合计为33.24平方米，估价对象所处宗地四至：东至暨北路，南临环城北路，西至道路，北至道路。所在宗地平面形状为规则多边形，地块地势较平坦，宗地基础设施较完善，达到“五通一平”，地质条件较好，地基承载力较好，土壤状况较好，无不利规划限制条件，利用状况较好。

5、建筑物实物状况

估价对象所在房屋为钢混结构，南北朝向，建于2007年，外墙为条形砖。总层数共19层，估价对象所在层数为地上第16、17层东边套，二梯二户。建筑面积合计为277.06平方米（其中1601室、1701室建筑面积均为138.53平方米，另有3号地下车库13#、15#、16#车位，面积合计为40.95平方米），标准层高，通风采光较好；1601室内部格局：3室2厅1厨1卫1阳台，1701室内部格局：3室1卫1阳台；内部装修：客厅内墙为墙纸，地面为地砖，有背景墙、造型吊顶；卧室内墙为墙纸，地面为地砖，有造型吊顶，固定衣柜；厨卫内墙为墙砖，地面为地砖，有固定柜、玻璃淋浴房；门为防盗门，窗为铝合金窗，水电卫等配套设施齐全。勘查时发现估价对象1601室、1701室打通使用，1701室入户门已封闭，需从1601室出入。

估价对象规划及现状用途均为住宅用途，查勘时为自用，利用状况为较好。

五、价值时点

估价人员于二零二二年六月六日对估价对象进行了实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

六、价值类型

估价结果中的市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的

金额。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 5、《中华人民共和国资产评估法》
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）
- 9、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明》及其它相关的复印件资料
- 10、浙江省诸暨市人民法院司法评估委托书（2022）浙绍诸法委评字第102号
- 11、本公司估价人员实地查勘、掌握和收集的各种数据

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等估价原则。

独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间

的价值或价格的原则。

替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用为房地产在法律上允许，技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象房地产的特点，并且考虑到近期该区域内类似房地产的转让成交实例较多的实际状况，选取比较法作为本次估价的基本方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价人员综合评估，确定估价对象住宅房地产在价值时点（二零二二年六月六日）的市场价值为人民币495.4万元，大写为人民币肆佰玖拾伍万肆仟元整。具体明细如下：

估价结果明细表

序号	项目	建筑面积 (m ²)	折合单价(元/m ²)	总价 (万元)
1	滨江华都6幢1单元1601室	138.53	17361	240.5 (含固定装修和13#车位价值)
2	滨江华都6幢1单元1701室	138.53	18401	254.9 (含固定装修和15#、16#车位价值)
合计 (万元)		495.4		
合计大写金额		肆佰玖拾伍万肆仟元整		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚春英	3319980087		2022年6月7日
余晓明	3320200156		2022年6月7日

十二、实地查勘期

二零二二年六月六日

十三、估价作业期

二零二二年六月六日至二零二二年六月七日

第四部分 附件

附件一、估价委托书（复印件）

附件二、估价对象位置图

附件三、估价对象实地查勘情况和实景照片

附件四、《房屋所有权证》（复印件）

附件五、《国有土地使用证》（复印件）

附件六、《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明》（复印件）

附件七、房地产估价机构营业执照（副本复印件）

附件八、房地产估价机构估价备案证书（复印件）

附件九、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）